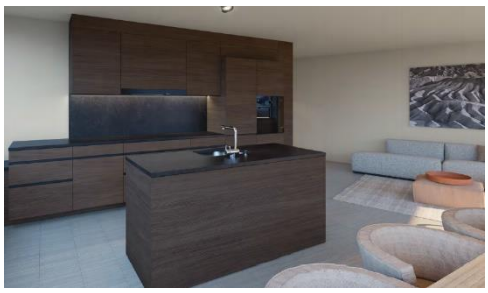
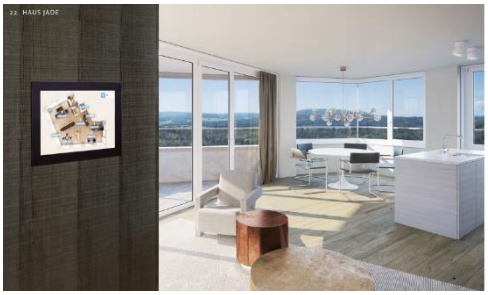
MUSTEREXEMPLAR

Vertrags-Check Kauf-/Werkvertrag mit TU Stockwerkeigentum





Eckdaten und Dokumente

Objekt	Haus Muster, 5. Stock, rechts, in Musterhausen
Auftraggeber	Hans und Heidi Muster
GU-/TU-Vertrag	Muster AG Totalunternehmung
Grundbuchauszug	--
Reglement STWEG	--
Baubewilligung	--
Weitere Unterlagen	Verkaufsbroschüre Haus Muster in Musterhausen
Rechtsexperte	Peter Pan, Rechtsanwalt
Kontaktdaten	peter.pan@getyourlawyer.ch, 079 123 45 67
Datum / Stand	16. März 2021

© P&C Consulting, Effingerstrasse 65, 3008 Bern

Immobilien Kaufvertrag und General bzw. Totalunternehmervertrag

CHECKLISTE

🟢 Entspricht dem Standard oder ist für den Käufer/Besteller vorteilhafter

🟡 Ist unklar, unvollständig, risikobehaftet oder eher unüblich

🔴 Die Formulierung birgt ein hohes Risiko und sollte abgeändert werden

Nr.	Art.	Themen	
		KAUFVERTRAG	
1	A2	**Verkäuferin** X AG, Name stimmt mit Grundbuch überein.	🟢
2	A3	**Käufer («Erwerbende Partei»)** Falls ausländische Nationalität: «Lex Friedrich»-Erklärung für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, basierend auf dem BewG ist enthalten Die Angaben werden vom Grundbuchamt überprüft.	🟢
3	B I	**Grundstückbeschrieb** Gemeinde Musterhausen, Parzelle Nr. 333/2345 Sonderrecht: Grundbuchblatt Nr. 50490, Miteigentum Nr. 50405, 724 m2, Wohnung und Kellerraum 171/10'000. Die Nutzungsrechte für den Autoeinstellplatz sowie die Gemeinschaftsräume (Waschküche?) und -anlagen sind nicht mittels Dienstbarkeiten geregelt. Gemäss S. 24 sollten Ihnen vor Vertragsunterzeichnung verschiedene Dokumente ausgehändigt werden (siehe auch Art. II Ziff. 12). **<u>Empfehlung Nr. 1</u>: Verlangen Sie vor der Vertragsunterzeichnung gemäss Vertrag die folgenden Unterlagen:** - **Katasterplan Nr. 14 der Grundbuchblätter Kataster 8887, 8897, 8898, 8935, 8936** - **Stockwerkeigentums-Begründungsakt** - **Aufteilungspläne** - **Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft** - **Nutzungs- und Verwaltungsordnungen** - **Allfällige Beschlüsse und Vereinbarungen (siehe Art. II Ziff. 12).**	🟡
4	B I	**Grundstückbeschrieb** Die Liegenschaft ist verkehrstechnisch (ÖV und Auto) sehr gut erschlossen, allerdings mit eher hoher Lärmbelastung (Autobahn, Züge, Luftverkehr) (siehe Bewertung im Anhang). **<u>Empfehlung Nr. 2</u>: Prüfen Sie genau, ob die erhöhten Schallschutzanforderungen eingehalten sind (SIA 181) und lassen Sie diese vor Vertragsabschluss schriftlich garantieren.**	🟡

© P&C Consulting, Effingerstrasse 65, 3008 Bern

		Das Grundstück liegt im Bauliniengebiet der Autobahn A32. Die Eigentümer müssen den Ausbau der Autobahn entschädigungslos hinnehmen. **<u>Empfehlung Nr. 3</u>: Verlangen Sie Angaben, was ein Ausbau der Autobahn für die Eigentümer bedeuten würde.**	
5	**II Ziff. 1,2,3**	**Eigentumsübertragung / Nutzen und Gefahr / Nebenkosten** Der Übergang des Eigentums erfolgt sofort nach Vertragsunterzeichnung. Nutzen und Gefahr erst bei Übergabe (voraussichtlich Juli 2022). Bis zu diesem Zeitpunkt gehen die Nebenkosten zu Lasten der Verkäuferin.	
6	**II Ziff. 4**	**Gewährleistung** Die Gewährleistung bezüglich der Grundstücke wird soweit gesetzlich möglich wegbedingen. Dies ist nicht unüblich. Das damit verbundene Risiko ist in diesem Fall gering. Wichtiger ist die Gewährleistung nach Werkvertrag.	
7	**II Ziff. 5**	**Bodenkontamination** Teile der beherrschenden Grundstücke Kataster 8897, 8898 gelten offenbar als belastet. Aktuell sind keine Massnahmen erforderlich, aber dies könnte sich in Zukunft ändern. Mit einer Gebäudehaftpflichtversicherung sind diese Risiken teilweise abgedeckt. **<u>Empfehlung Nr. 4</u>: Allgemeinverfügung Nr. 0111 vom 18.06.2015 des AWEL verlangen.**	
8	**II Ziff. 6**	**Steuerfolgen** Verkäuferin übernimmt allfällige Grundstückgewinnsteuern**.**	
9	**II Ziff. 7**	**Werkvertrag** Verweis auf Werkvertrag, sämtliche Erschliessungskosten und Anschlussgebühren gehen zu Lasten der erstellenden Partei.	
10	**II Ziff. 8**	**Versicherungen** Es ist darauf zu achten, dass die Versicherungen für die Stockwerkeigentümergemeinschaft rechtzeitig auf Übergang von Nutzen und Gefahr abgeschlossen werden. **<u>Empfehlung Nr. 5</u>: Nebst den üblichen Gebäudeversicherungen (Wasser, Glas, Haftpflicht) auch die Versicherung des Erdbebenrisikos prüfen.**	
11	**II Ziff. 12**	**Stockwerkeigentümer und Miteigentümergemeinschaft** Gemäss dieser Bestimmung sollten Sie vor Vertragsunterzeichnung das Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft sowie die Nutzungs-, Verwaltungsordnungen und Beschlüsse erhalten (siehe Empfehlung Nr. 1).	

© P&C Consulting, Effingerstrasse 65, 3008 Bern

12	**II** **Ziff. 13**	**Verwaltung** Es besteht noch keine Verwaltung. **<u>Empfehlung Nr. 6</u>: Es ist darauf zu achten, dass die Verwaltung vor dem Übergang von Nutzen und Gefahr eingesetzt wird, damit die erforderlichen Verwaltungshandlungen (z.B. Versicherungen, Bestimmung der Verteilschlüssel für Nebenkosten, Einberufung der Eigentümerversammlung) zeitnah erfolgen kann.**	
13	**II** **Ziff. 16**	**Vollmacht** Es ist nicht klar, weshalb die erstellende Partei diese Vollmacht während 24 Monaten über den Übergabetermin braucht. Diese Aufgaben können auch durch die Verwaltung übernommen werden, unter Berücksichtigung der Mitwirkungsrechte der Stockwerkeigentümer. **<u>Empfehlung Nr. 7</u>: Absatz II Ziff. 16 ersatzlos streichen.**	
14	**C**	**Werkvertragliche Abreden** Der Käuferbaubeschrieb ist ungenügend. Als Vertragsgrundlage sollten ein ausführlicher Baubeschrieb sowie die entsprechenden Ausführungs- und Detailpläne vorhanden sein (siehe Werkvertrag Ziff. 1 und 2 hienach).	
15	**D I** **Ziff. 1,2**	**Finanzielle Vertragsbestimmungen** Der Landpreis wird separat ausgewiesen. Er wird bereits bei Vertragsunterzeichnung fällig, obwohl Nutzen und Gefahr erst im Juli 2022 übergehen. Zins und eine Sicherstellung werden nicht gewährt. Der Preis entspricht in etwa dem heutigen Marktwert (siehe Anhang). Allerdings ist der Ausbau eher unterdurchschnittlich. **<u>Empfehlung Nr. 8</u>: Je nach Ausbau- und Änderungswünschen muss mit erheblichen Mehrkosten gerechnet werden. Dies ist bei der Finanzierung (Höhe von allfälligen Schuldbriefen und Hypotheken) zu berücksichtigen.**	
16	**E** **Ziff. 1**	**Kostentragung** Die Kosten des Grundbuchamtes und des Notars werden hälftig geteilt. Dies ist für den Käufer voreilhaft. ACHTUNG: Widersprüchliche Formulierung im Werkvertrag (siehe Punkt 22 hienach).	
		WERKVERTRAG	
17		**Unternehmer («Erstellende Partei»)** Die Muster AG ist eine der grössten Generalunternehmungen der Schweiz. Die Grundstückverkäuferin ist eine Tochtergesellschaft der Muster AG. Das Aktienkapital der Steine beträgt CHF 49 Mio., Aktiva > CHF 1 Mia. Die Bonität stellt somti voraussichtlich kein Problem dar.	

© P&C Consulting, Effingerstrasse 65, 3008 Bern

		In letzter Zeit ist die Muster AG in Verruf geraten wegen ungenügender Bauqualität, Beizug ungeeigneter Unternehmen und schlechter Bauleitung: Da die Arbeiten bereits im Gange sind, sollte der aktuelle Stand überprüft und allfällige Unstimmigkeiten sofort gemeldet werden. **<u>Empfehlung Nr. 9</u>: Beizug eines Architekten zwecks Prüfung der Pläne und des Bauprogramms sowie des aktuellen Standes der Umsetzung (vor Vertragsunterzeichnung).**	
18		**Besteller («Erwerbende Partei»)** Das Haus Muster besteht aus 75 Wohneinheiten. So viele Besteller sind v.a. bei Mängeln an gemeinschaftlichen Teilen gegenüber dem Totalunternehmer im Nachteil, was vom TU ausgenützt werden könnte. **<u>Empfehlung Nr. 10</u>: Mit TU regelmässige Begehungen der Baustelle vereinbaren. Sofern der Verdacht auf Baumängel oder Verzögerungen besteht, eine Bauherrenbegleitung (Architekt/in) beiziehen, ev. zusammen mit anderen Stockwerkeigentümern.**	
19	**I Ziff. 1,2**	**Grundlagen / Beschreibung des zu erstellenden Vertragsobjektes** Die vorliegenden Unterlagen sind v.a. bezüglich des Ausbaus ungenügend. Es fehlen z.B. genaue Angaben zu Türen, Fenster, Rolladen/Storen (Antrieb?), Kellergrösse, Waschküche, Armaturen, Apparate (Küche, Waschen), Steckdosen/Stromanschlüsse, Telekommunikationsanschlüsse, Lüftungsanlagen, Möbel (Abdeckungen/Fronten/Schubladen/Fächer), Abrieb/Anstrich etc.) **<u>Empfehlung Nr. 11</u>: Verlangen Sie die in Art. I Ziff. 2 a und b aufgeführten Unterlagen, insbesondere einen genauer Baubeschrieb, Ausführungspläne sowie genaue Angaben zu den Apparaten, Armaturen, Installationen (Marke, Typ)**.	
20	**I Ziff. 3**	**Vergabe Bauarbeiten** Bezüglich Vergabe der Arbeiten kann gemäss Vertrag nicht mitbestimmt werden. **<u>Empfehlung Nr. 12</u>: Falls z.B. für die Kücheneinrichtung oder die Bäder eigene Handwerksbetriebe beigezogen werden wollen, müsste dies vor Vertragsabschluss entsprechend schriftlich geregelt werden.**	
21	**I Ziff. 4**	**Änderungswünsche** Die Mitwirkungsrechte sind sehr beschränkt. Da der TU kein Interesse an einem hochwertigen Innenausbau hat, sind Unstimmigkeiten vorprogrammiert. Zudem verlangt die erstellende Partei auf allen Mehrkosten nebst allfälligem Mehraufwand (Plankosten, Bauleitung) generell einen Zuschlag von 18% zuz. Mwst.	

© P&C Consulting, Effingerstrasse 65, 3008 Bern

		<u>Empfehlung Nr. 13</u>: Mit einem Architekten den Baubeschrieb durchgehen (vgl. Empfehlung Nr. 9) und die Änderungswünsche vor Vertragsunterzeichnung geltend machen.	
22	**II Ziff. 2 b**	**Finanzielle Vertragsbestimmungen** **Kosten Grundbuch und Notariat:** Diese Bestimmung steht im Widerspruch zur Bestimmung E Ziff. 1 des Kaufvertrages. **<u>Empfehlung Nr. 14</u>: Widerspruch bezüglich Kosten Grundbuch / Notariat klären.**	
23	**II Ziff. 3**	**Zahlungsmodalitäten** Der Zahlungsplan wird entsprechend dem Baufortschritt festgelegt. Allerdings hat die Schlusszahlung bereits vor der Abnahme zu erfolgen. Damit ist das gesetzliche Recht auf Rückbehalt von 10 % verwehrt (siehe Art. 82 OR). Diese Regelung ist leider marktüblich und kann in der Regel nicht geändert werden. Ebenfalls keine Sicherstellung besteht, dass das Geld tatsächlich an die Handwerker und bezahlt und nicht für andere Zwecke missbraucht wird. Die betreffenden Handwerker könnten ein Bauhandwerkerpfandrecht eintragen lassen, was bei Zahlungsunfähigkeit des TU dazu führt, dass der Besteller doppelt zahlen muss. **<u>Empfehlung Nr. 15</u>: Abklären, ob ein externer Bautreuhänder dafür sorgt, dass die Gelder ausschliesslich für die Bezahlung der Rechnungen der Handwerker verwendet werden und welcher auch Abweichungen vom Kostenvoranschlag sofort anzeigt.**	
24	**III Ziff 1**	**Übergabetermin** Der Übergabetermin ist sehr vage formuliert und lässt für den TU jeglichen Spielraum offen. **<u>Empfehlung Nr. 16</u>: Vor Vertragsunterzeichnung vom TU einen genauen Zeitpunkt verlangen, an welchem er den Übergabetermin verbindlich festlegt.**	
25	**III Ziff. 3**	**Prüfung des Vertragsobjekts** Die Durchführung einer Vorabnahme vor der Übergabe ist sicherlich sinnvoll. **<u>Empfehlung Nr. 17:</u> Für die Vorabnahme eine Fachperson (Architekt/in) beiziehen.**	
26	**III Ziff. 5**	**Sachgewährleistung / Garantie** Die erstellende Partei übernimmt die volle Sachgewährleistung nach SIA 118 während 5 Jahren und betreut die Schlussprüfung nach 2 Jahren nach der Übergabe. **<u>Empfehlung Nr. 18</u>: Falls sich die erstellende Partei nicht von sich aus meldet, mit ihr Kontakt aufnehmen und einen Termin vor Ablauf der Frist vereinbaren.**	

© P&C Consulting, Effingerstrasse 65, 3008 Bern

		<u>Empfehlung Nr. 19</u>: Falls nach Ablauf der 2 Jahre weitere Mängel entdeckt werden, müssen diese unverzüglich schriftlich gemeldet werden. Dabei ist die Verjährungsfrist zu beachten (5 Jahre nach der Abnahme). Die Verjährungsfrist kann nur durch Verzicht der erstellenden Partei, Betreibung oder Einreichen eines Schlichtungsgesuchs unterbrochen werden.	
27	**III Ziff. 5.2**	**Ordnung der SIA-Normen** Der Vertrag basiert vollumfänglich auf den SIA-Normen	
28	**III Ziff. 5.3**	**Schlussprüfung / Garantieabnahme** Die erstellende Partei führt diese auf eigene Kosten vor Ablauf von 2 Jahren durch. **<u>Empfehlung Nr. 20</u>: Nicht warten, bis sich der TU meldet und rechtzeitig den Termin organisieren. Allfällige Mängel umgehend schriftlich melden und Frist setzen für die Behebung.**	
29	**III Ziff. 5.4**	**Ausschluss Sicherheitspflichten** Die erstellende Partei schliesst die nach Art. 181 SIA 118 übliche Sicherheitspflicht aus. Es ist davon auszugehen, dass sie ihrerseits über entsprechende Garantien der ausführenden Unternehmer verfügt (Baugarantien).	
30	**III Ziff. 6**	**Versicherungen** Nicht klar ist, welche Betriebs- und Berufshaftpflichtversicherungen abgeschlossen sind (Gesellschaft, Summe, Deckungsumfang, Selbstbehalt). **Empfehlung Nr. 20: Von der erstellenden Partei Angaben zum bestehenden Versicherungsschutz für Betriebs- und Berufshaftpflicht (Planer) verlangen.**	
31	**III Ziff. 7**	**Bauhandwerkerpfandrechte** Die erstellende Partei haftet für solche Fälle und übernimmt die Bezahlung bzw. Abwehrkosten. Diese Regelung nutzt allerdings nur, solange die erstellende Partei nicht zahlungsunfähig ist.	
32	**III Ziff. 8**	**Grundeigentümerbeiträge** Die erstellende Partei übernimmt alle anfallenden Kosten (z.B. Anschlussgebühren etc.)	
33	**III Ziff. 14**	**Weiterveräusserungsverbot** Bis zur Abnahme (voraussichtlich Juli 2022) besteht ein Weiterveräusserungsverbot.	
34	**IV**	**Kosten** Hier wird wieder eine Teilung der Grundbuch- und Notariatskosten vereinbart (vgl. Punkt 22 hievor).	

© P&C Consulting, Effingerstrasse 65, 3008 Bern

Zusammenfassung

Die Muster AG ist eine der grössten Totalunternehmer der Schweiz. Das Insolvenzrisiko ist relativ gering. Allerdings ist der Ruf bezüglich Qualität und Interesse an der Behebung von Baumängeln nach Projektabschluss nicht besonders gut (siehe Links zu Pressemitteilungen, Punkt 17).
Die Lage wird beeinträchtigt durch eine erhöhte Lärmbelastung (Fluglärm, Autobahn, Zug).
Der Baubeschrieb, insbesondere der Ausbau sollte besser dokumentiert werden. Aufgrund der vorhandenen Unterlagen erscheint der Ausbaustandard für eine Wohnung dieser Preisklasse eher tief. Für Änderungswünsche (soweit überhaupt möglich) werden horrende Zuschläge verlangt.
Der Preis liegt im Rahmen der Marktwertschätzung (vorbehältlich der Zusatzkosten).
Positiv zu werten ist die volle Haftung des TU während 5 Jahren nach SIA 118 sowie die Kostenregelung für Gebühren, Grundbuch und Notariatskosten.

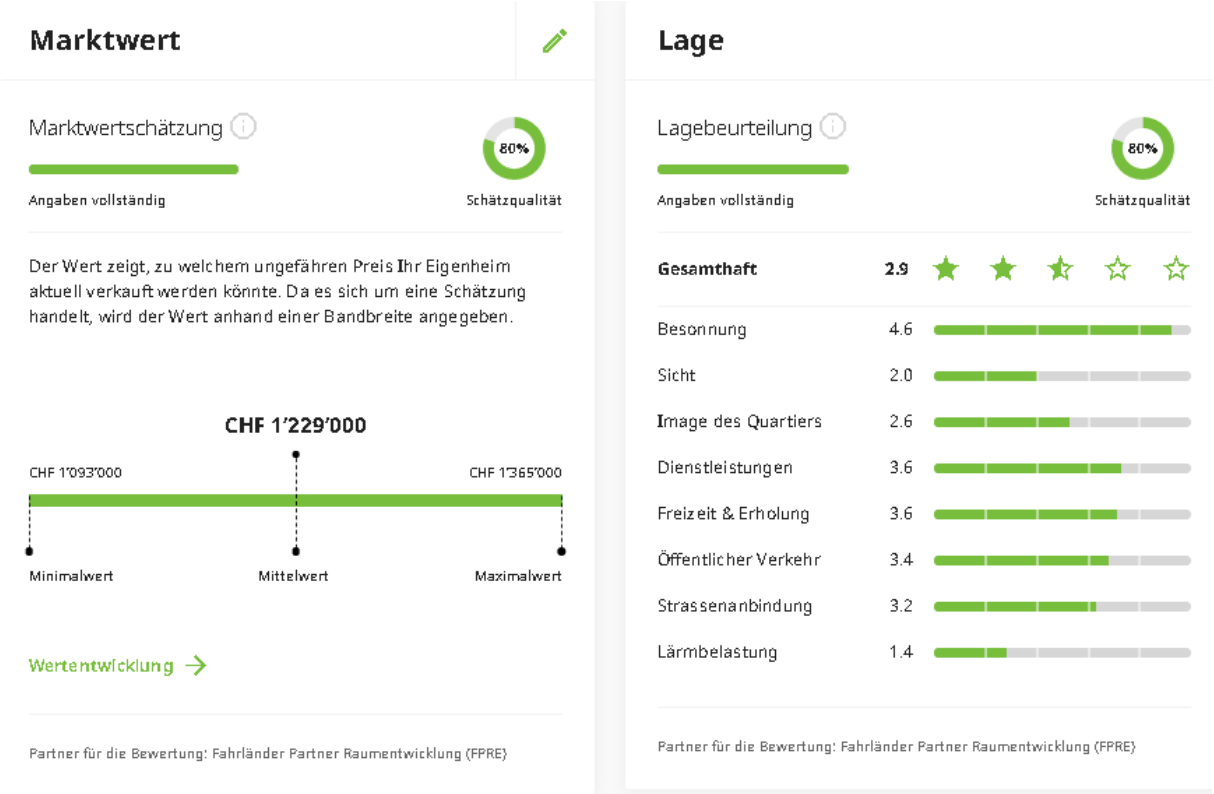
Disclaimer

Geprüft werden von unseren Rechtsspezialisten das zur Verfügung gestellte Vertrags-Wording, die weiteren oben aufgeführten Unterlagen sowie der öffentlich zugänglichen Grundstückdaten. Die Prüfung erfolgt aufgrund der einschlägigen gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen, der öffentlich zugänglichen Grundstückdaten sowie der Erfahrungen des betreffenden Experten. Bei festgestellten Ungereimtheiten wird eine Empfehlung abgegeben Für weitergehende, vertiefende Abklärungen ist eine separate Vereinbarung erforderlich.

Die P&C Consulting sowie deren Experten haften nicht für Schäden aufgrund von Dispositionen, die von den Auftraggebern gestützt auf die Expertenbeurteilungen und Empfehlungen vorgenommen werden.

Der Bericht ist vertraulich und ausschliesslich für den Auftraggeber zwecks Beurteilung der geprüften Verträge bestimmt. Der Bericht ohne Einwilligung von P&C Consulting nicht an Dritte weitergegeben werden.

© P&C Consulting, Effingerstrasse 65, 3008 Bern

ANHANG

4 ½ -Zimmerwohnung, neu, Wohnfläche 140 m2 in Musterhausen, gehobener Ausbaustandard